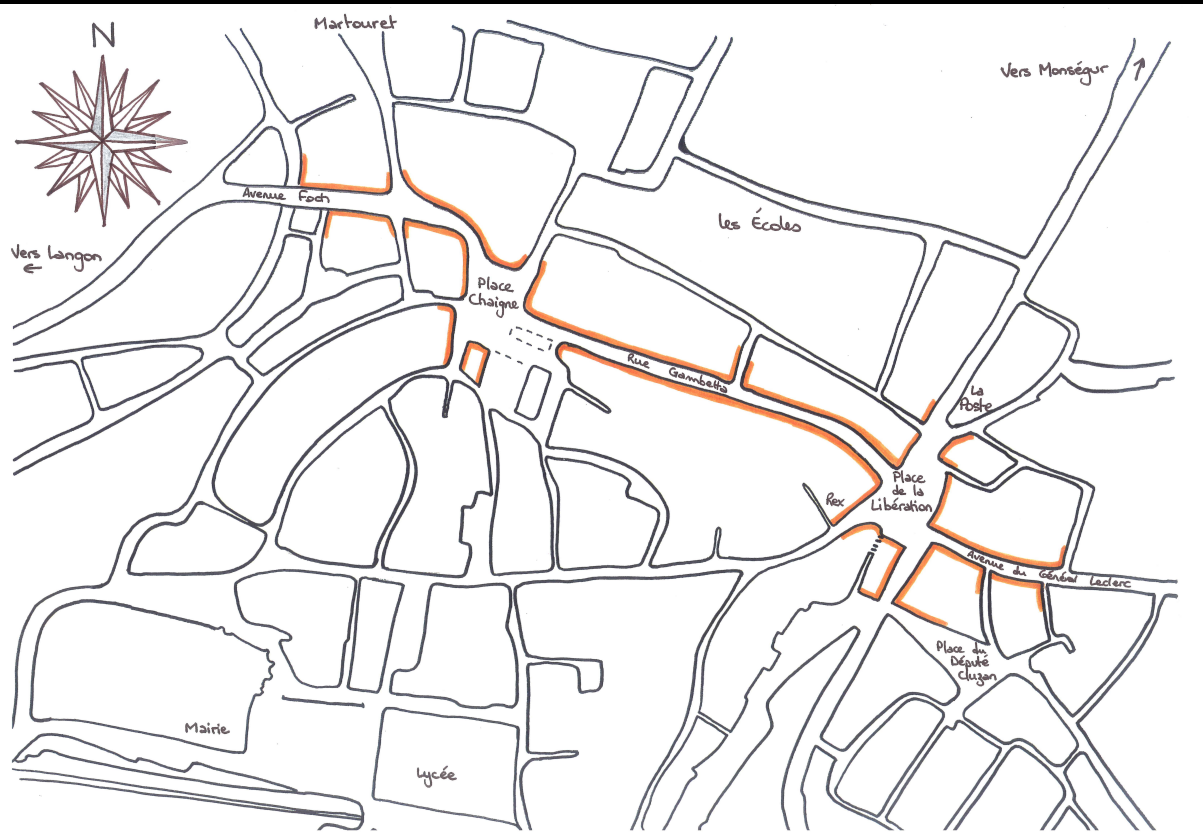
Ravalement de façades du centre-ville de La Réole

mode d'emploi

1ère campagne de ravalement de façades 2010 – 2012

Plan du périmètre visé



Préambule

La ville de La Réole met en œuvre depuis quelques années une politique volontariste de mise en valeur de son patrimoine. Elle a mis en place une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), en 2008.
En s'appuyant sur ce riche patrimoine, la ville a par ailleurs l'ambition de mettre en valeur son cadre de vie, nécessaire au confortement et au développement de son activité économique et à la revalorisation de son habitat.
Elle est aujourd'hui candidate au label national « Ville d'Art et d'Histoire » pour renforcer cette démarche.

L'image de La Réole, ville souvent traversée à défaut d'être découverte, doit changer. La ville de La Réole a donc décidé de mettre en place une première campagne de ravalement des façades afin d'accélérer.

Pour aider ses administrés dans cette démarche, et afin que l'exemple montré soit probant, la municipalité a décidé de mettre en place un dispositif exceptionnel d'aides technique, administrative et financière pour cette première campagne de ravalement de 2010 à 2012.

En adoptant par délibération cette procédure, le Conseil municipal a fait le choix courageux de mettre La Réole sur le chemin de la reconquête de son patrimoine.

Bien à vous,
Bernard CASTAGNET
Maire de La Réole

MODE D'EMPLOI

Étapes	Démarche
1 Réception de la notification	Le propriétaire s'adresse au service urbanisme de la mairie (05.56.61.10.11.) pour s'informer, retirer les dossiers et prendre rendez-vous si nécessaire.
2 Information et retrait des dossiers	Le propriétaire retire le dossier d'autorisation d'urbanisme et de demande de subvention auprès du service urbanisme de la mairie.
3 Établissement des devis	Le propriétaire fait établir des devis au regard des travaux prescrits par la ville. Le choix des entreprises sera à la discrétion du propriétaire.
4 Demande de subvention	Le propriétaire dépose le dossier complet avec devis à la mairie. La subvention ne sera accordée qu'après contrôle du dossier par la Commission d'attribution des aides communales.
5 Déclaration de travaux	Le propriétaire dépose le dossier complet de demande d'autorisation d'urbanisme. L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera nécessaire. Les travaux devront attendre l'autorisation pour démarrer.
6 Demande d'occupation du domaine public	Lorsque les autorisations d'urbanisme et d'attribution de subvention sont délivrées, le propriétaire peut démarrer les travaux. Il devra demander en mairie l'autorisation d'occupation du domaine public (gratuit les deux premiers mois de travaux).
7 Factures et RIB	Quand les travaux sont finis, le propriétaire adresse factures et RIB à la mairie. La mairie vérifie les travaux et leur conformité aux autorisations préalablement délivrées.
8 Paiement de la subvention	Si la conformité est avérée, le paiement de la subvention est effectuée par virement sur le compte bancaire du propriétaire.

FOIRE AUX QUESTIONS

1. Je suis propriétaire d'un immeuble du périmètre : peut-on m'obliger à ravaler mon bien ?

Oui, la loi oblige déjà tous les propriétaires à entretenir leurs immeubles en les ravalant au moins une fois tous les dix ans. Si cela n'est pas fait, la commune peut activer l'obligation de ravalement de façades.

2. J'ai de faibles revenus, comment puis-je financer les travaux ?

La ville a mis en place un dispositif financier très important qui permet à chacun de financer une part des travaux en fonction de son niveau de revenus.

3. Quels types de travaux vais-je devoir réaliser ?

Des travaux déterminés par la ville devront être réalisés, afin de mettre en valeur murs, fenêtres, volets, ferronneries, zinguerie, etc. Ils pourront fait l'objet de précisions auprès de l'Architecte des Bâtiments de France et des services de la mairie.

4. Cet outil existe-t-il ailleurs ?

Oui, en Gironde, Bordeaux a réveillé ses quais grâce à cet outil. La Réole est donc la deuxième ville du département à instaurer cette démarche.

5. Je ravale mon immeuble, mais il n'est pas compris dans le périmètre, ai-je droit aux mêmes subventions ?

Non, mais d'autres aides incitatives importantes et spécifiques à la ville de La Réole existent pour l'ensemble du centre ancien.

6. Je suis locataire, suis-je concerné par l'obligation de ravalement de façades ?

Non, l'obligation de ravalement de façades ne concerne que les propriétaires et, éventuellement, les preneurs de baux commerciaux.

La ville met un place un soutien technique...

QUE DIT LA LOI ?

Quand faut-il ravaler et dans quel délai ?

La loi prévoit que les immeubles doivent être ravalés une fois tous les 10 ans. Si tel n'est manifestement pas le cas, les propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre ont 30 mois, entre juin 2010 et décembre 2012 pour réaliser leurs travaux.

Quels sont les travaux concernés par la campagne de ravalement ?

Il s'agit des façades, des menuiseries, de la zinguerie, des ferronneries, des devantures commerciales et des enseignes.

Qu'est-ce qu'implique le non-respect de l'obligation de ravalement ?

Si les travaux ne sont pas exécutés en temps utile, une procédure contentieuse peut être engagée à l'encontre du propriétaire. La ville peut alors faire exécuter les travaux d'office aux frais du propriétaire. La loi prévoit aussi une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 € si les travaux ne sont pas exécutés dans les délais prévus.

COMMENT LA COMMUNE S'ENGAGE AVEC VOUS ?

Des travaux publics d'ampleur planifiés

La Ville s'engage à vos côtés en remettant en valeur son propre patrimoine et ses espaces publics : la prochaine Convention d'Aménagement de Bourg (dispositif Conseil Général de la Gironde) prévoit un traitement global de l'artère principale de l'opération : la rue Gambetta. Les réseaux aériens seront effacés, les trottoirs et la voirie rénovés.

Un dispositif d'aide technique est mis en place

Un accompagnement technique dans vos démarches, à tous les niveaux :

- pour la constitution du dossier de subvention
- pour la demande d'autorisation d'urbanisme
- pour établir les travaux nécessaires sur votre immeuble
- pour obtenir la meilleure aide financière possible
- pour relayer vos demandes de subventions auprès d'autres insititutions

> Contacter la mairie au 05.56.61.10.11. ou maire@lareole.fr ou www.lareole.fr

...et financier

Les aides communales sont adaptées en fonction du statut du pétitionnaire et de son niveau de revenu

Ainsi, selon que vous soyez propriétaires occupant le logement à titre de résidence principale ou secondaire, louant le logement, propriétaires de locaux commerciaux, preneurs de baux commerciaux ou mêmes de locaux vacants, vous avez droit à une aide communale. Toutefois, seuls les travaux validés par la Commission d'attribution des aides communales seront subventionnés.

D'autres aides financières sont cumulables

Une défiscalisation des travaux sera envisageable grâce à la Fondation du Patrimoine.
Une aide directe pour les devantures commerciales pourra être allouée par la Communauté de communes du réolais.
Une aide à l'amélioration de l'habitat pourra être obtenue auprès de la Maison de l'Habitat.

A quel montant de subvention ai-je droit ?

Je suis propriétaire d'un immeuble d'habitation :

	J'habite mon immeuble				C'est une habitation vacante				Je le loue	
	R<75%P	75<R<100	100<R<200	R>200% P	R<75 PAS	75<R<100	100<R<200	R>200	R<100	R>100
Taux	50%	35%	25%	20%	50%	35%	25%	20%	25%	15%
Plafond	10 000 €	7 500 €	5 000 €	2 500 €	5 000 €	3 750 €	2 500 €	1 250 €	2 500 €	2 500 €

Je suis propriétaire d'un immeuble qui n'est pas une habitation :

	R<75 PAS	75<R<100	100<R<200	R>200
Taux	50%	35%	25%	20%
Plafond	5 000 €	3 750 €	2 500 €	1 250 €

LEGENDE :
R = revenu fiscal de référence de l'année N-2 du foyer
P = Prêt accession sociale

Exemple:
J'ai gagné 16 000 € en 2008, j'habite l'immeuble dont je suis propriétaire et je dois faire 5 000 € de travaux.
A combien d'aide ai-je droit ?
> L'aide sera ici de 50 %. J'aurai droit à 2 500 € subventionnés par la commune de La Réole.

Adresses utiles

Mairie de La Réole
1, esp. Charles de Gaulle
33 190 LA REOLE
05.56.61.10.11.

Communauté de Communes du Réolais
81, rue Armand Caduc
33 190 La Réole
05.56.71.71.55.

Maison de l'Habitat
9, place Albert Rigoulet
33 190 La Réole
05.56.61.20.75.

Fondation du Patrimoine
25, cours de Verdun
33 000 Bordeaux
05.56.79.12.23.

C.A.U.E.
140, avenue de la Marne
33 700 MERIGNAC
05.56.97.81.89.
Architecte Conseil : Monsieur PUISSANT 05.56.04.67.06.

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
Architecte des Bâtiments de France
54, rue Magendie
33 000 BORDEAUX
05.56.00.87.10.